

## ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2020- 31.12.2020 TARİHLERİ ARASI

### DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2020- 31.12.2020 tarihleri arasındaki denetim toplantısını 08.02.2021 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları doğrultusunda tarafımızca incelenmiş ,tespit edilen hususlar ile görüşlerimiz rapor halinde hazırlanarak aşağıda sunulmuştur.

#### A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

#### 1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>374.386,71</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>651.557,76</b>
Kasa	6,77	Satıcılara Borçlar	476.757,99
Bankalar	100.351,71	Personele Borçlar	20.560,58
Site sakinlerinden alacak.	160.162,09	Ödenecek vergi ve yük.	14.092,76
Şüpheli alacaklar	109.366,14	Diğer Borçlar	525,99
Diğer Dönen Varlıklar	4.500,00	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
		<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>46.464,64</b>
		Kidem Tazminat Karşılığı	46.464,64
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>152.438,52</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR (-)</b>	<b>171.197,17</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	71.414,04
Verilen sipariş avansları	2.950,00	<b>2020 yılı/gider art. (-)</b>	<b>99.783,13</b>
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96		
Gelecek yıllara ait giderler	6.774,12		
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>526.825,23</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>526.825,23</b>

**Bilanço**, 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilanço'ya göre 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle sitemizin 100.358,54 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka ) nakit olmak üzere toplam **374.386,71 TL** Dönen varlığı, **152.438,52 TL** duran varlığı, **651.557,76 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020** arasındaki **12 aylık dönemde (-) 99.783,13 TL gider artışı oluşmuştur.**

## **2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 31.12.2020 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak 100.351,71TL.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın 5.746,20 TL.nin vadesiz mevduat'ta olduğu, **48.972,38 TL. sının 106,52 gr.altın karşılığı mevduatı ve 45.633,07 TL.nin ise 6.217,04 ABD doları Doviz karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

### **SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 160.162,09 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,04 ün tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 109.366,14 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %31,48 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

### **DİĞER DÖNEN VARLIKLAR;**

-Bu hesapta görülen 4.500,00 TL.nin, Personele verilen avanslar tutarı olup, peyder pey maaşlarından kesilen tutarlar olduğu,

### **GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;**

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen 6.774,12 TL.nin 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

### **VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;**

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 139.620,44 TL.lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan 130.038,00TL.si İgdaş doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Ayedaş'a verilen elektrik güvence bedelinin olduğu,

### **VERİLEN ŞİPARİŞ AVANSLAR HESABINDA GÖRÜLEN;**

Bu hesapta görülen 2.950,00 TL. nın,Ultrasis Bina ve Kontrol Sistemleri San. ve Tic. Ltd. Şti. verilen avans tutarının olduğu,

### **DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;**

-Maddi olmayan varlıklarda görülen 3.093,96 TL.nın site içerisindeki daire ve blokları için alınan Enerji Kimlik belge tutarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

### **3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

#### **SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 476.757,99 TL.dır. Bu borcun %38,17 sine tekabül eden 181.974,38 TL.lık kısmı daha evvelki yıllardan gelen ve profesyonel yönetim firması ile davalık olan ve halen davası devam eden Hotek Yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş.'ne ait olduğu, Diğer kalan borçlar ise, önümüzdeki aylarda ödenecek olan 96.740,00 TL.si İgdaş faturaları, 71.820,00 TL. si İski faturaları, 5.357,40 TL. si Ayedaş faturaları, 6.672,61 TL.si Erkatem Temizlik ürünleri faturaları, 74.317,05 TL. si Aktim Güvenlik Hizmet faturası , 3.960,10 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 12.782,12TL.si Ventus Asansör faturaları 3.324,90 TL.si Natural Mühendislik faturaları, 12.018,20 TL.si Planet Kimyasal Mad. faturası, 6.096,00 TL.si ,645,00 TL. si Nas Yapı Malz. Faturaları, 1.438,38 TL.si Vaha İnşaat Ltd. Şti .faturaları, 1.691,15 TL.si Erel Tic. Yapı Malz. faturaları, 1.450,00 TL. si Koçak Grup Yangın Söndürme Cih. faturaları, 97,95 TL.si Avea İletişim faturaları, 2.302,00 TLsi Av. Savaş Yiğit'in alacağı ile geriye kalan 166,75 TL.sı ise Türk Telekom firmasının c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 20.560,58 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Aralık/2020 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.01.2021 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

#### **ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;**

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 14.092,76 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ocak/2021 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

#### **DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;**

Borçlar hesabında yer alan 525,99 TL.nin, borcundan dolayı çalışan bir personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarının olduğu,

#### **KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;**

Kidem tazminat fonunda yer alan 46.464,64 TL. nin 2019 yılından itibaren ayrılan ve Sitemizin ödemekle yükümlü olduğu kıdem tazminat tutarlarının karşılığı olarak ayrıldığı tutarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

#### **4-YATIRIM BÜTÇESİ:**

<b>ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ</b>	<b>BÜTÇELENEN</b>	<b>GERÇEKLEŞME</b>
-Bahçe Çim Düzenleme,Tadilat ve Yenileme	10.000,00	12.700,00
-Plaka Okuma ve Bariyer sistemi	5.000,00	4.720,00
-Çocuk Oyun Parkı	-	7.250,00
-Bahçe Çöp Kovaları Yenileme	2.400,00	940,00
-Açık Havuz Çevresi Tadilatı	10.000,00	6.500,00
-Yangın Algılama Sistemi Bakımı	25.000,00	-
- Öngörülmeyen Giderler İçin	35.000,00	-
<b>TOPLAM :</b>	<b>87.400.00</b>	<b>32.110, 00</b>

16.02.2020 Tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karar gereğince 2020 yılında acil olarak yapılması gereken idame ve yenileme yatırımları için her kat maliklerinden 200 TL. nin eşit olarak toplanmasına karar verilmiş ve **Aralık /2020 ayın sonuna kadar tüm tahsilatlar tamamlanmıştır.**

## 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

Belirtilen döneme ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

### **SİTE GELİRLERİ (+) 3.050.708.17**

1-AİDAT GELİRLERİ	1.884.006,25
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	708.488,32
3- SU GELİRLERİ	221.200,65
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	21.732,00
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	25.050,01
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	23.487,47
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	41.776,00
8- TEŞVİK GELİRLERİ	22.326,61
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	4.638,80
10- SİGORTA HASAR GELİRLERİ	6.831,82
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	2.350,00
12-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	87.400,00
13-KUR FARKI GELİRLERİ	2.739,84
14-KUR FARKI GİDERLERİ (-)	3.248,85
12-DİĞER GELİRLER	1.965,25

### **B- SİTE GİDERLERİ (-) 3.150.491,30**

#### **PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 1.184.037,36**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	129.446,24
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	152.330,47
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	662.315,06
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	177.140,27
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	28.431,56
6- KIDEM TAZMİNAT KARŞILIĞI	34.373,76

<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>1.533.594,40</b>
• ELEKTRİK GİDERLERİ	385.780,40
• SU GİDERLERİ	438.209,00
• DOĞALGAZ GİDERLERİ	709.605,00
• ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	21.707,76
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>205.032,04</b>
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	13.769,03
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	55.412,12
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	38.912,26
4- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	17.454,77
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	36.612,68
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	15.158,64
7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	240,00
8 -SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	8.449,90
9- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	2.298,00
10-ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİDERLERİ	16.724,64
<b>YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>	<b>32.110,00</b>
1-BAHÇE DÜZ. TAD. VE YENİLEME GİD.	12.700,00
2-PLAKA OKUMA-BARİYER SİSTEMLERİ	4.720,00
3-ÇOCUK OYUN PARKI YENİLEME GİD.	7.250,00
4-BAHÇE ÇÖP KOVALARI YENİLEME GİD.	940,00
5-HAVUZ ÇEVRESİ KAPATMA YENİLEME GİD.	6.500,00

<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>174.009,74</b>
1- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	15.288,84
2 - HUZUR HAKKI GİDERLERİ	27.000,00
3- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	13.090,78
4-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	36.682,90
5-HABERLEŞME GİDERLERİ	4.850,95
6-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	16.890,79
7-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	4.437,74
8-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.969,50
9-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	483,75
11-KİRTASIYE GİDERLERİ	2.847,79
12-DENETİM KURULU GİDERLERİ	4.100,00
13-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	2.434,16
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	41.768,86
15-PERSONEL GİYİM YARDIMI	2.163,68
<b>2020/ YILI GİDER ARTIĞI</b>	<b>(-) 99.783,13</b>

#### 6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2020yılı BÜTÇE	2020 yılı FİİLİ	FARK	Bütçe/GERÇ. %
1-PERSONEL GİDERLER	1.137.540,00	1.149.782,00	12.242,00	101,08
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	42.216,00	34.373,00 (-) 7.843,00		81,43
3-İŞLETME GİDERLERİ	484.200,00	602.572,00	118.372,00	124,45
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	204.600,00	204.826,00	226,00	100,11
5-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	87.400,00	32.110,00 (-) 55.290,00		36,74
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	135.600,00	174.045,00	38.445,00	128,35
<b>TOPLAM :</b>	<b>2.004.156,00</b>	<b>2.197.708,00</b>	<b>193.552,00</b>	<b>109,65</b>

## 7- NET VARLIKLAR TABLOSU:

Site Yönetiminin 01.01.2020- 31.12.2020 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	6,77	SATICILAR'A	476.757,99
BANKALARDA	100.351,71	PERSONEL'E	20.560,58
SİTE SAKINLERİNDEN	160.162,09	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	14.092,76
KANUNİ TAKİP.ALACAK	109.366,14	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	525,
<b>TOPLAM:</b>	<b>369.886,71</b>	<b>TOPLAM:</b>	<b>511.437,</b>

**NET VARLIK DURUMU: (-) 141.550,61**

## 8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

**Derdest olan davalar**, yanı halen davaları devam eden işlemler aşağıda gösterilmiştir.

FİRMA ADI	BORÇ TUTARI
1-ATAMAN İNŞ.TİC. VE SAN. A.Ş	74.952,17 TL.
2-EMRAH TALAŞ	21.684,25 TL.(Borçlu batık)
3-BÜLENT ÖZYURT	3.259,04 TL.
4-ALİ KARAYEL	3.186,41 TL.
4-AHMET YILMAZ	1.985,73 TL.
5-UFUK BİLGİN	1.950,90 TL.
6-İSMAİL ÇAKIROĞLU	1.798,64 TL.
7-KUVARS ZEMİN MÜH. LTD.ŞTİ.	427,82 TL.
8-YAMAN GÜRLER	121,17 TL.
<b>TOPLAM:</b>	<b>109.366,14 TL.</b>



Covit-19 salgınının devam etmesi nedeniyle 2019 yılında belirtilen Kanuni Takibe konulan işlemlerin 2020 yılında da aynı tutarların devam ettiği, bazı kişilerden tahsilatların peyder pey tahsil edildiği ancak 2021 yılından itibaren de diğer mükelleflerde olan alacağımız için tekrar normal kanuni işlemlere başlandığı görülmüştür.

#### **9-KIDEM TAZMİNATI FONU :**

2019 yılı içinde sitemizin yükümlü olduğu kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi için sitemiz bodrosuna kayıtlı çalışan personel için kidem tazminatı fonu oluşturulmasına ve oluşan tutarın vadeli bir hesapta muhafaza edilmesi sağlanmıştır.

Bu yıl ayrılması gereken 35.000,00 TL. lık kidem tazminatına ilave olarak geçen yıldan ayrılmayan 7.235,00 TL.nın ilavesi ile **bu yıl için ayrılması gereken her ay için 2.916,00 TL. + 2019 yılından devreden aylık 603.00 TL. ile toplam 3.519,00 TL.nın kidem tazminatı fonun ayrılması gerekmektedir.**

**Ancak,2020 yılında ayrılması gereken toplam 45.557,00 TL.lık fonun, ancak oluşan ekonomik nedenlerden dolayı (covid-19 salgınının olması nedeniyle) 34.373,76 TL. ayrılmış olup 2021 yılında bakiye kalan karşılık tutarının finansman durumuna göre ayrılması öngörülmüştür.**

#### **10-PERSONEL DURUMU:**

31.12.2020 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

- İdari Personel : 2 kişi
- Teknik Personel : 2 kişi
- Temizlik Personeli : 4 kişi
- Bahçıvan : 1 kişi
- Güvenlik elemanı : 10 kişi

**TOPLAM : 19 kişi**

-Ayrıca, Danışmanlık hizmeti alınan ve sözleşme ile çalışan bir **Hukuk Muşavirimiz** mevcuttur.

## **B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:**

Denetim Kurulumuz, tüm yasal defterleri banka hesap hareketlerini, genel mizan ve cari hesap hareketlerini incelemiş olup, sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

1-Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş , klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alındığı,

2-Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu ,

3-Sitemiz ile alakalı devam etmekte ve bitmiş olan davalar hakkında bilgi alındığı,

4-Satıcılarla mutabakat yapıldığı,

5-Dönem içindeki ödemelerin büyük kısmı banka yolu ile havale edildiği,

6-Banka bakiyesinin, banka hesap ekstresinden doğrulandığı tespit edilmiştir.

## **C-SONUÇ:**

**Denetim kurulumuz 2020 yılı içinde her üç ayda bir denetim yaparak, Yönetim Kurulu faaliyetleri ile çalışmalarını incelemiş ve gelir gider-gider kalemleri denetlenerek sizler kat malikleri ve sakinlerine gerekli açıklamalar yapılmış ve sitemiz web sayfasında yayınlanmıştır.**

Raporumuz, her denetim kurulunun yapması gerektiği gibi yol gösterici içeriği ile site malik ve sakinlerine daha etkin hizmet sağlamasını amaçlamaktadır.

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet, şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü görmüştür. Denetim sırasında özellikle Ümmiye Turgut hanım, denetimin en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş, her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır. Kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

2020 yılı içinde yaptığımız tüm denetim ve inceleme faaliyetleri sonucunda Yönetim Kurulu'nu ibra ettiğimizi sayın Hazirun'un takdirlerine arz ederiz.

**Saygılarımızla**

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz**

**İlker Ayan**